



S.C. PROINVEST S.R.L.

BUILDING DESIGN -- PROIECTARI IN CONSTRUCTII

SF.GHEORGHE – 4000 – STR.N.IORGA , BL.4 / B , JUD. COVASNA – ROMANIA
tel. +fax 0267 – 351399 , e-mail : proinv@planet.ro / WEB: [CAD PROJECT.ro](http://CADPROJECT.ro)
RO – 6605290 ; Reg.C : J – 14 – 932 / 94 ; B.R.D. – Sf.Gheorghe

Denumire proiect / cod	PUZ LOCUINTE zona Poiana Arcusului ARCUS	7/2014
Beneficiar de investiție	NYSZTOR EMIL SI COPROPRIETARII	
Faza de proiectare	P.U.Z.	
Volum documentație	SINTEZA	
Data elaborării proiectului	SEPTEMBRIE 2014	
Modificări efectuate		

Nota : - toate drepturile de autor privind prezenta documentatie si anexele sale apartin in exclusivitate S.C. PROINVEST S.R.L. / Sf.Gheorghe.
- pe baza drepturilor conferite de Ordonanta nr. 9/2001 privind unele masuri de protectie a drepturilor de autor , este interzisa refolosirea sau reproducerea sub orice forma a prezentului proiect , atit in parte cit si in integralitatea sa.

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE .

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

**Denumirea lucrarii : PLAN URBANISIC ZONAL
LOCUINTE zona Poiana Arcusului , ARCUS**

**Beneficiar : NYSZTOR EMIL SI COPROPRIETARII
Proiectant general : S.C. PROINVEST S.R.L. SF. GHEORGHE
Data elaborarii : SEPTEMBRIE 2014**

1.2 OBIECTUL LUCRARI

Obiectul lucrarii " Plan Urbanistic Zonal - „ LOCUINTE zona Poiana Arcusului " din localitatea Arcus , consta in analiza si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice din zona situata la est de De 325 , din Arcus necesare realizarii unei sistematizari si amenajari urbanistice a unei suprafete de teren care se propune a fi introdusa in intravilanul localitatii si va avea functionalitatea de ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE.

Zona propusa pentru realizarea investitiei este in suprafata totala de 5.600 mp. si este situat in partea de Est a localitatii Arcus , extravilan , pe partea dreapta a De 325, in directia de mers spre Valea Crisului dinspre Sf.Gheorghe din DJ 121B. Terenul se afla in proprietatea urmatoilor proprietari :

Nr.	Numele proprietar	Carte funciara	Suprafata mp.
1	Nysztor Emil	27320	520
2	Csaki Vilmos.	27320	520
3	Csaki Vilmos.	27321	1691
4	Nysztor Emil	27322	1869
5	Torok Matyas	27323	1000
	Total		5600

Terenul este **reprezentat de teren proprietate particulara cu folosinta actuala de teren agricol.**

Planul urbanistic zonal stabileste loturile de teren , sistemul rutier interior zonei sistematizate si aliniamentele constructiilor preconizate a se realiza in viitorul apropiat, intr-o solutie unitara pentru intreaga zona sistematizata, ***si includerea zonei sistematizate in intravilanul localitatii Arcus.***

Avind in vedere politica de dezvoltare urbana a localitatii Arcus , prin intermediul administratiei locale, si a investitorilor s-a considerat necesar a se rezolva in cadrul Planului urbanistic zonal a urmatoarelor obiective principale :

- organizarea circulatiei carosabile
- stabilirea unor aliniamente construibile
- stabilirea regimului de inaltime al viitoarelor constructii
- delimitarea proprietatilor terenurilor
- completarea infrastructurii tehnico - edilitare

1.3. SURSE DOCUMENTARE - BAZA TOPOGRAFICA

La baza elaborarii studiului de sistematizare a stat ridicarea topografica la scara 1 : 500., intocmita de ing.topograf Nagy Istvan, avizat de catre O.C.P.I. Covasna. Suportul topografic a fost pus la dispozitia S.C. PROINVEST S.R.L.de catre beneficiar.

Zonele limitrofe zonei efectiv sistematizate NU sunt cuprinse in intravilanul localitatii Arcus.

1.4. PREZENTARE LOCALITATE

Stadiul actual al dezvoltării urbanistice

1. Evolutie

Scurt istoric: Localitatea **Arcuş** apare într-o documentație scrisă din anul 1332, sub denumirea de Arkus (Mon. Vatican I. 1.106). Localitatea s-a format din contopirea mai multor aşezări, dintre care una se denumea Arcuş.

Evoluția populației: în anul 1567 avea 30 gospodării, în 1614 erau 109 și în 1703 avea deja 143 gospodării. În 1786 în cele 86 case locuiau 441 locuitori, în 1829 avea 720 locuitori, în 1850 erau 1435 locuitori și în 1880 trăiau în sat 1544 cetățeni. In prezent sunt cca. 1350 locuitori.

2. Elemente ale cadrului natural

Cadrul natural

Localitatea Arcuş este situată în partea centrală a județului Covasna , la altitudinea de 578m. Teritoriul administrativ este delimitat: la est râul Olt, la sud municipiul Sfântu Gheorghe, la vest creasta munților Baraolt și la nord de comuna Valea Crișului .

Clima este continental-moderată cu veri relativ bogate în precipitații și ierni friguroase. Circulația generală a atmosferei este caracterizată prin frecvența mare a curenților de aer temperat-oceanic dinspre vest (mai ales în sezonul cald) și de pătrunderi frecvente de aer temperat-continental dinspre est (mai ales în sezonul rece).

Temperatura medie anuală a aerului este de 7,5°C, media lunii celei mai calde este de 17,9°C (iulie), iar a lunii celei mai reci -4,8°C (ianuarie).

Cantitatea medie anuală de **precipitații** este de 590 ml. Cele mai multe precipitații cad în luna iunie și cele mai puține în februarie.

Direcțiile dominante ale vântului sunt dinspre nord și nord-est (iarna) și sud-vest, vest (vara).

Rețeaua hidrografică a comunei este formată din râul Olt, cu afluenții săi din stanga: pârâul Arcuș și Porumbele.

3. Circulația și transportul

Teritoriul administrativ al comunei este străbătut de drumul național DN 12, care este modernizat (asfaltat), în stare de funcționare foarte bună și constituie principala cale de legătură cu zonele învecinate.

Mai există un drum județean DJ 121 B în stare buna, care face legatura cu Municipiul Sf.Gheorghe.

Comuna nu dispune de autogară de călători și nici de unitate de transport auto pentru pasageri sau marfă, fiind deservită de cele existente în municipiul Sfantu Gheorghe, centru polarizator al zonei.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. INCADRAREA ZONEI SISTEMATIZATE IN LOCALITATE

Din analiza prevederilor Planului urbanistic general, reținem următoarele concluzii și propuneri care au stat la baza elaborării P.U.G. :

- evoluția istorică , economică și culturală a comunei îi conferă acesteia o poziție deosebită în cadrul rețelei de localități a județului
- direcția de dezvoltare este complexă , acordându-se o atenție deosebită creșterii numărului de locuri de muncă în sfera sectorului agricol și terțiar
- în scopul realizării locuințelor solicitate , se are în vedere parcelarea suprafețelor libere existente și introducerea în intravilan a suprafețelor situate favorabil realizării unor atfel de investiții.
- zona aferentă circulației rutiere necesită modernizarea rețelei existente, precum și realizarea de noi trasee de circulație rutieră , racordate la sistemul rutier existent , care să deservească zonele funcționale care vor fi realizate
- echiparea tehnico - edilitară a zonei prevede completarea rețelelor existente, precum și dezvoltarea cu noi trasee și rețele pentru alimentarea cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică , rețele gaz metan, telefonie, etc.

2.2. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

2.2.1. Aspecte generale.

Zona studiată , care face obiectul prezentului PUZ, are o așezare favorabilă, în partea estică a localității Arcuș , în zona denumită „ Poiana Arcușului „ cu legătura directă spre De 325 și De 328. Din punct de vedere al teritoriului existent, zona analizată , se prezintă astfel:

- zona studiată în cadrul PUZ = 5.600 mp.
- zona efectiv sistematizată în cadrul PUZ = 5.600 mp.
- nu există suprafața ocupată cu clădiri sau construcții în cadrul zonei studiate
- terenul este liber de orice construcții
- terenul este străbătut în partea de sud de LEA la o distanță de 11 m. de De 325 și paralel cu acesta.
- *zona sistematizată este marginită la Sud de De 325 și pe laturile de Est și West de terenuri proprietate privată, iar pe latura Nord de De 328.*

În prezent întregul teren afectat de prevederile prezentului PUZ, este un teren liber, folosit ca teren agricol.

2.2.2. Analiza geotehnica

Pentru determinarea conditiilor de construire din zona studiata , din studiile geotehnice intocmite de beneficiar , mentionam urmatoarele :

Intr-un cadru general mai larg, la alcătuirea geologică a zonei iau parte formațiunile de pe rama vestică a bazinului intramontan Sf. Gheorghe. Peste fundamentul cretacic al bazinului sunt dispuse depozitele sedimentare pliocene de tip molasă (argile, marne, nisipuri), peste care urmează depozite aluvionare-proluviale holocene.

Morfologia reliefului este determinată de caracterul de trecere de la zona muntoasă la cea deluroasă care mărginesc depresiunea Sf. Gheorghe. Terenul este amplasat pe o coamă de deal Terenul prezintă o inclinare de 6 - 8° spre E-SE.

Versantul este acoperit cu depozite deluviale argiloase-nisipoase de 1 – 2 m grosime. Avand in vedere poziția amplasamentului in zona de contact a depozitelor sedimentare din depresiune cu cea din rama muntoasă, natura pământurilor situate sub deluvii nu este certă.

Cu cea mai mare probabilitate in zonă se găsesc depozite pleistocene marginale ale depresiunii Sf. Gheorghe (nisipuri, nisipuri argiloase), inasa nu se poate exclude prezența in apropierea suprafeței a formațiunilor de fliș cretacic (gresii, argile sistoase) ale Munților Baraolt.

Apa freatică se situează la adancime suficient de mare (cca. 2m) ca să nu aibă influență asupra construcțiilor.

Terenul se poate considera bun pentru fundații directe continui sau izolate, pentru care valoare de bază a presiunii convenționale se poate aproxima 220 - 270 kPa.

În vederea stabilirii condițiilor concrete de fundare , in fazele urmatoare de proiectare se vor executa investigații geotehnice prin foraje amplasate in zona construcțiilor.

Luand in considerare adancimea la care se repartizeaza incarcari transmise de fundatii, viitoarele studii geotehnice vor urmari investigarea depozitelor aluvionare halocene si partea superioara a depozitelor aluvio-proluviale pleistocen-inferioare.

Ca tip de fundatie, in functie de incarcari transmise, pot fi adoptate:

-fundatii directe continue sau izolate: in cazul unor incarcari mai mici (daca este cazul, se aplica perna de balast)

Nivelul freatic in zona se situeaza la adancimi cuprinse intre 2,00-2,50m.

2.2.3. Analiza cailor de comunicatie existente in zona amplasamentului

Circulatia principala in zona se desfasoara (la Sud de amplasament) pe De 325

In restul zonei studiate, la limita estica a terenului exista drum de exploatare de pamant, care delimiteaza proprietatile.

2.2.4. Analiza fondului construit existent in zona amplasamentului

In zona sistematizata nu existe cladiri de locuit. In zona adiacenta zonei sistematizate, cu preponderenta pe partea nordica a De 325 exista locuinte cu regim mic de inaltime.

2.2.5. Analiza nivelului de echiparea edilitara existenta in zona

2.2.5.1. Alimentarea cu apa

In zona studiata nu exista retele de apa potabila .

2.2.5.2. Canalizarea menajera si pluviala

In zona studiata nu exista retele de canalizare menajera.

2.2.5.3. Alimentarea cu energie electrica si telefonizare

In zona amplasamentului se afla o linie electrica de medie tensiune din care se poate face alimentarea cu energie electrica a noilor consumatori.

2.2.5.4. Alimentarea cu gaze naturale

In zona studiata nu exista retele de gaz metan .

2.2.6. Disfuncionalitati

Din analiza situatiei existente reies urmatoarele disfuncionalitati principale :

- lipsa partiala a echiparii edilitare a zonei (gaz metan) impune realizarea incalzirii constructiilor propuse cu sisteme functionand cu combustibil solid.
- *existenta LEA , impun restrictii de amplasare a constructiilor propuse in afara zonelor de protectie a acestor constructii.*

2.2.7. Necesitati si optiuni

Dorinta unanima a autoritatilor locale si a factorilor interesati cu privire la organizarea viitoare a zonei studiate, obtinute de proiectant prin discutii directe si consultari, au relevat urmatoarele necesitati , care au devenit elemente de tema :

- *realizarea unor constructii si amenajari care sa constituie „un element urbanistic semnal urban „ , cu mare vizibilitate si impact semnificativ*
- asigurarea de suprafete construibile pentru realizarea de locuinte individuale, cu regim mic de inaltime
- pastrarea caracterului de „ cartier gradina „ a zonei propuse spre sistematizare, prin preluarea elementelor caracteristice din zonele limitrofe :
- *cladiri cu regim mic de inaltime, retrase de la aliniamentul stradal*
- *amenajarea unei zone de protectie (zona verde) intre trotuar si frontul construit*
- *realizarea unui grad de ocupare a terenului cu urmatorii indicatori urbanistici :*
 - *P.O.T.maxim = 30%*
 - *C.U.T.maxim = 0,5*
- *rezolvarea dotarilor tehnico - edilitare necesare functionarii corespunzatoare a viitoarelor constructii, in corelare cu dotarile existente in zonele adiacente*

3. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL – URBANISTICA, CATEGORII DE INTERVENTIE , REGLEMENTARI

3.1. ELEMENTE DE TEMA

Tema de proiectare care a stat la baza elaborarii prezentului PUZ, prevede in principal , ***cerinte de stabilire a suprafetelor construibile , cu destinatie de locuinte precum si a rezolvarii utilitatilor tehnico-edilitare si a sistemelor de deservire carosabila.***

3.2. DESCRIEREA SOLUTIEI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL - URBANISTICA

Criteriile principale de organizare arhitectural - urbanistica a zonei au fost in principal urmatoarele :

- asigurarea terenurilor si aliniamentelor obligatorii pentru constructiile propuse
- organizarea circulatiei carosabile si pietonale in cadrul zonei studiate si a legaturilor acesteia cu celelalte zone functionale ale localitatii
- rezolvarea retelelor tehnico - edilitare in functie de trama stradala rezultata pentru zona studiată, in corelatie cu retelele edilitare existente in zona

3.3. ORGANIZAREA CIRCULATIEI

3.3.1. Caile de comunicatie

Organizarea circulatiei in cadrul anasamblului studiat , se fundamenteaza pe existenta De 325 delimitateza parcelele de locuit spre Sud .

Se propune realizarea unui acces individual direct in De 325 si legatura cu drumul comunal , drum cu *caracter de drum de utilitate privata, din care se va realiza accesul la loturile individuale, precum si accesul masinilor de interventie.*

3.3.2. Profiluri transversale caracteristice si solutii de amenajare pentru arterele de circulatie

Alcatuirea profilelor transversale se va realiza in conformitate cu STAS 10.144/3 (Elemente geometrice ale strazilor) , STAS 10. 144/5 (Calculul capacitatii de circulatie a strazilor) , si STAS 10.144/6 (Calculul capacitatii de circulatie a intersectiilor de strazi). Din punct de vedere al gabariturii s-au adoptat doua tipuri de sectiuni transversale, si anume :

- suprafata carosabila de 6 m latime (dublu sens)

Sistemul rutier propus corespunde unei strazi de categoria - III - a , cu trafic mic, avind urmatoarea alcatuire :

- 3 cm. strat de uzura din beton asfaltic
- 4 cm. strat de legatura din binder de criblura
- 5 cm. strat intermediar din balast bitumat
- 25 cm. strat de fundatie din piatra sparta
- 15 cm. substrat de balast

Pantele in profil transversal vor fi de 2,5 %, atat pentru trotuare cit si pentru partea carosabila.

Dirijarea apelor meteorice de pe partea carosabila si de pe trotuare, se va asigura prin rigolele de la marginea carosabilului, si vor fi evacuate prin gurile de scurgere la terenul natural.

3.3.3. Sistemizare verticala

Se vor asigura o serie de masuri si lucrari care sa asigure :

- racordarea sistemului rutier interior zonei (propus) la De 325, fara declivitati majore
- declivitati acceptabile pentru accesele locale la constructii
- scurgerea apelor de suprafata (in mod continuu, fara zone depresionale intermediare)
- realizarea unor volumetrii de constructie echilibrate, avind perspectiva pe ansamblu si individuala , convenabila sub aspect plastic si adaptate la teren
- asigurarea unui ansamblu coerent de strazi carosabile, trotuare , alei pietonale, rezolvate in plan , cit si pe verticala, in conditii de eficienta estetica si economica.

3.4. ZONIFICAREA TERITORIULUI, BILANT TERITORIAL

Funciunea dominantă a zonei sistematizate este cea de locuinte, in sistem individual, completat cu zone functionale cu caracter special de deservire si spatii verzi.

Avind in vedere marimea ansamblului si suprafata efectiv sistematizata , care ocupa 5.600 mp., precum si pentru a identifica cu usurinta prescriptiile si recomandarile regulamentului aferent PUZ, se propune impartirea teritoriului studiat intr-o singura Unitate Teritoriala de Referinta (U.T.R.), ale caror limite au fost materializate dupa : criteriul functiunii predominante (de locuinte) , si limitele de proprietate. Astfel s-au materializat limitele UTR astfel:

- delimitat la West , si Est de terenuri proprietate particulara, la Sud de De 325., iar la Nord de De 328.

Pentru zona functionale s-au intocmit fise cuprinzind prescriptii si recomandari cu privire la regimul de amenajare propus a se institui in zona respectiva.

Bilantul teritorial global al suprafetei sistematizate, se prezinta astfel :

- suprafata teren studiat PUZ = 5.600 mp.
- suprafata teren efectiv sistematizata = 5.600 mp.
- **suprafata construita maxima (propusa) = 1000 mp**
- **suprafata construita desfasurata maxima = 1500 mp**
- suprafata de drumuri carosabile ,alei pietonale, trotuare = 1564 mp.
- suprafata teren curti constructii (inclusiv Ac cladire) = 4036 mp
- **Coeficientul de Utilizare a Terenului maxim (CUT) = 0,5**
- **Procentul de Ocupare a Terenului maxim (POT) = 30 %**

3.5. REGIMUL DE INALTIME AL CONSTRUCTILOR

Regimul de inaltime al cladirilor propuse s-a stabilit in functie de destinatia de constructii de locuinte individuale; acestea vor avea un regim de inaltime mic, diferentiat astfel :

- vile si locuinte individuale : P+1, cu diferentieri volumetrice individuale pe fiecare constructie in parte.
- cladiri anexe : parter
- de la caz la caz , autoritatea locala , pe baza unor studii de detaliu , poate acorda autorizatii de construire pentru constructii cu regim de inaltime diferit.

3.6. REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR

Criteriile care au stat la baza determinarii regimului de aliniere al constructiilor au fost urmatoarele :

- regimul de inaltime al constructiilor propuse (obtinerea unor prospecte stradale corespunzatoare)
 - profilele transversale caracteristice ale arterelor de circulatie
 - asigurarea vizibilitatii in intersectii
 - efecte compozitionale de ansamblu si individuale
 - crearea unei suprafete libere (zona verde) in lungul strazilor carosabile, prin retragerea fronturilor construibile propuse (limita alinierii obligatorii)
 - respectarea unor distante minime laterale - intre constructiile de pe doua loturi vecine, pentru asigurarea unor conditii optime de insorire si de igiena urbana
- Regimul de aliniere al constructiilor, marcat in detaliu in planșa de reglementari, indica aliniamentul obligatoriu la fronturile stradale .

Pentru stabilirea cu exactitate a limitelor laterale de amplasare a constructiilor fata de cladirile de pe loturile invecinate, **se va respecta distanta minima dintre peretele lateral al constructiei (locuinta sau anexa) si limita laterala a proprietatii, conform plansei A-03 - REGLEMENTARI ALINIAMENTE – zona edificabila**

3.7. MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI

Pentru caracterizarea modului de utilizare al terenurilor se stabilesc valori maxime privind procentul de ocupare a terenului (POT) si coeficientul de utilizare a acestuia (CUT), pentru toate U.T.R. din teritoriului considerat.

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suma suprafetei construite si a suprafata terenului considerat .

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) exprima raportul dintre suprafata desfasurata construita si suprafetei terenului considerat.

Valorile acestor indici s-au stabilit in functie de destinatia cladirilor, regimul de inaltime, relieful terenurilor, precum si pe baza reglementarilor in vigoare . Indicii rezultati pe zona functionala a UTR sunt mentionati in regulamentul aferent PUZ.

3.8. ECHIPAREA EDILITARA PROPUSA.

3.8.1. Alimentarea cu apa

In vederea realizarii alimentarii cu apa si a canalizarii constructiilor care urmeaza sa se realizeze in cadrul zonei studiate , se impun luarea urmatoarelor masuri :

- fiecare cladire se va alimenta cu apa potabila din fantana sapata amplasata in incinta proprietatii

3.8.2. Canalizare menajera

- pentru eliminarea apelor menajere , fiecare cladire se va racorda la fosa septica vidanjabila capsulata subterana , amplasata in incinta proprietatii

3.8.3. Canalizare pluviala

Dirijarea apelor meteorice de pe partea carosabila si de pe trotuare, se va asigura prin rigolele si vor fi evacuate local pe terenul natural.

3.8.4. Alimentarea cu energie termica

Din punct de vedere al alimentarii cu caldura a noilor constructii care se vor realiza, se propune realizarea de centrale termice proprii – individuale functionand cu combustibil solid de tip peleti / brichete, care asigura o gazeificare si randament superior.

3.8.5. Alimentarea cu gaz metan

In cadrul fazelor urmatoare de proiectare se prevede realizarea unei retele de alimentare cu gaz metan, pentru alimentarea centralelor termice individuale , racordate la retea de gaz metan care se va realiza pe raza comunei Arcus.

3.8.6. Alimentarea cu energie electrica

A. Alimentarea cu energie electrica a zonei studiate

Alimentarea cu energie electrica a complexului se va face din retelele existente la limita zonei sistematizate.

Solutia de alimentare a posturilor de transformare se va da de catre S.C. ELECTRICA S.A. / Covasna.

3.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

3.9.1. Tipul de proprietate al terenurilor si circulatia terenurilor

Analiza tipului de proprietate al terenului, pe categorii de folosinta se prezinta astfel:

- total suprafata zona efectiv sistematizata : **5.600 mp.**
- suprafata teren trecut in domeniul privat al statului : **0,0 mp**
- suprafata teren trecut in domeniul public al statului : **0,0 mp.**
- suprafata teren apartinand domeniului privat : **5.600 mp.**

NOTA : terenurile ocupate de dotari , sistemul carosabil interior zonei , de trotuare si zone verzi amenajate sunt proprietate comuna cota parte a locuitorilor zonei ; administrarea si intretinerea / repararea acestor suprafete sau dotari , precum si a incintelor (loturilor) aferente locuintelor individuale , cade in sarcina locuitorilor zonei , care sunt proprietarii de drept ai acestor suprafete si amenajari.

4. CONCLUZII.

In vederea stabilirii categoriilor de interventii, a reglementarilor si restrictiilor impuse, in prezenta documentatie au fost efectuate analize si propuneri referitoare la :

- **incadrarea in Planul urbanistic general al localitatii**
- **stabilirea suprafetelor de teren construibile**
- **rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale**
- **echiparea cu utilitati edilitare (informativ)**
- **stabilirea tipurilor de proprietate a terenurilor si circulatia**

terenurilor

- **stabilirea regulamentului general al zonei studiate, si a regulamentelor subzonelor**

SEF DE PROIECT
arh. urbanist Nemeth Csaba Iosif
membru al Registrului Urbanistilor din Romania

5. REGULAMENT AFERENT P.U.Z.

Regulamentul explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul urbanistic zonal, in limitele teritoriului efectiv sistematizat, in vederea urmaririi aplicarii acestuia.

Prezentul regulament al PUZ cuprinde reguli specifice de urbanism, instituite in teritoriul considerat, care completeaza sau detaliaza regulamentul aferent Planului urbanistic general al localitatii.

Regulamentul cuprinde prescriptii si recomandari generale la nivelul zonei studiate, si prescriptii si recomandari specifice la nivelul subzonelor stabilite in cadrul PUZ - zonificare UTR.

5.1. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI GENERALE

5.1.1. Prescriptii si recomandari generale la nivelul zonei studiate

Activitatea de construire in zona studiata (efectiv sistematizata) urmeaza sa se desfasoare pe baza urmatoarelor principale categorii de prescriptii :

- corelarea prevederilor prezentului regulament cu prevederile PUG
- functiunea principala a zonei studiate va fi de locuinte cu regim mic de inaltime
- realizarea constructiilor se va realiza exclusiv pe terenuri libere, dupa obtinerea titlurilor de proprietate, sau prezentarea dovezilor legale privind dreptul de folosinta a terenurilor, si eliberarea autorizatiilor de constructie
- eliberarea autorizatiilor de construire se va putea emite si in cazul rezolvarii in sistem local a alimentarii cu apa si canalizare a constructiilor , pina la definitivarea globala a alimentarii cu apa si canalizare a intregii zone aferente prezentului P.U.Z.

5.1.2. Prescriptii compositionale si functionale privind organizarea arhitectural -urbanistica a zonei studiate (efectiv sistematizate)

Sunt necesare masuri de promovare a lucrarilor si operatiunilor urbanistice care contribuie la organizarea functionala si spatiaa a zonei studiate, si anume:

- **respectarea amplasamentelor prevazute in cadrul Planului urbanistic zonal, pentru construirea de locuinte si amenajarile aferente**
- **respectarea destinatiei terenurilor in functie de zonarea stabilita (folosinte admise / interzise)**
- **respectarea regimului de aliniere al constructiilor, si al regimului de inaltime al acestora**
- **respectarea prescriptiilor privind accesele la constructii**
- **respectarea prescriptiilor privind utilizarea unor categorii de materiale de constructie / finisaj**
- **referitor la modul de utilizare a terenurilor, se vor respecta indicii de ocupare a terenurilor**

5.1.3. Recomandari privind organizarea circulatiei

Lucrarile privind circulatia vor respecta prevederile Planului urbanistic general si ale Planului urbanistic zonal, atit ca alcatuire a retelei generale de strazi, cit si ca rezolvare a profilelor de artere, categoria tehnica a strazilor, distantele intre intersectii si tipul intersectiei, precum si urmatoarele :

- amplasarea constructiilor fata de arterele de circulatie trebuie sa respecte profilurile transversale caracteristice ale arterelor de circulatie si regimul de aliniere propus
- lucrarile de strazi se vor executa dupa terminarea lucrarilor tehnico - edilitare subterane, fiind interzise desfaceri ulterioare pentru pozarea lucrarilor subterane
- executia strazilor si a lucrarilor de sistematizare verticala se va face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii, respectindu-se prevederile tehnice de executie din normele si standardele in vigoare

- se vor efectua, dupa necesitati, detalii de organizare a circulatiei, stabilirea fluxurilor de vehicule, pietoni, vehicule stationate

5.1.4. Recomandari privind amenajarea si intretinerea spatiului public si mobilier urban

Spatiile de utilitate publica, amenajarile aferente acestora, precum si constructiile de utilitate publica, se vor realiza in conformitate cu prevederile prezentului PUZ.

Amenajarea si intretinerea acestora se va coordona de catre Primaria localitatii, prin organele de specialitate, sau direct de catre titularii de investitii

Amenajarea spatiilor publice, realizarea constructiilor si a mobilierului urban se va face numai pe baza de documentatii de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire, eliberate conform Legii nr. 50 / 1991 reactualizata.

5.1.5. Utilizari functionale permise

Cererile pentru autorizatii de executare de lucrari de constructii se pot elibera daca sunt respectate urmatoarele conditii generale (in corelare cu reglementarile specifice UTR) :

- locuinte de vacanta individuale
- dotari tehnice
- constructiile pot avea inglobate functiuni conexe nepoluante, si care nu necesita un volum mare de transporturi, asigurand servicii profesionale, sociale, comert sau prestari servicii .

5.1.6. Utilizari interzise

Cererile pentru autorizatii de executare de lucrari de constructii pot fi refuzate sau conditionate, daca :

- prin structura si functiunea, sau dimensiunea lor noile constructii aduc prejudicii mediului ambiant, peisajului caracteristic, salubritatii sau securitatii publice
- terenurile vizate pentru constructii sunt inundabile, erodate, aluneca, sau comporta conditii specifice foarte costisitoare
- noile constructii sunt unitati poluante, care genereaza trafic intens sau care prezinta riscuri tehnologice
- parcelele pe care se amplaseaza noile constructii nu indeplinesc conditiile de suprafata minima, si front minim la strada (conform regulamente specifice UTR)
- noile constructii nu sunt deservite de drumuri publice sau accese care sa le asigure functionarea normala, sau sunt inaccesibile din punct de vedere al stingerii incendiilor
- sunt constructii provizorii de tipul amenajarilor de camping, rulote, sau chioscuri
- derogari de la prevederile din regulament, se admit in cazuri bine justificate datorate naturii terenului, configuratiei parcelelor sau caracterului constructiilor invecinate, cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul aparatului propriu al Consiliului Local.

5.2. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI SPECIFICE LA NIVELUL UTR.

Data fiind marimea zonei studiate, si pentru a identifica cu usurinta prescriptiile si recomandarile regulamentului aferent PUZ, se propune definirea teritoriului studiat cu 1 UTR ale caror limite sunt materializate dupa urmatoarele criterii :

- limitele cadastrale ale terenului
- functiunea predominanta
- axele geometrice ale principalelor drumuri proiectate

Au rezultat un UTR pentru care s-au intocmit fise cuprinzind prescriptii si recomandari cu privire la regimul de amenajare instituit in zona. Aceste prescriptii respecta si detaliaza prescriptiile si recomandarile generale, instituite pentru intreaga zona studiate in cadrul prezentului PUZ.

5.2.1. UTR nr.1.

A. Date de recunoastere

- delimitat pe toate laturile de limitele de proprietate
- suprafata teren studiat PUZ = 5.600 mp.
- suprafata teren efectiv sistematizata = 5.600 mp.

- suprafata construita maxima (propusa) = 1000 mp
- suprafata construita desfasurata maxima = 1500 mp
- suprafata de drumuri carosabile, alei pietonale si trotuare dalate = 1564 mp
- suprafata teren curti constructii = 4036 mp

- Coeficientul de Utilizare a Terenului maxim (CUT) = 0,5
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim (POT) = 30 %

B. Caracterul zonei

- functiunea principala : constructii de locuinte individuale si cladiri anexe
- functiuni conexe : lucrari sau constructii de echipare edilitara de infrastructura si cladiri comerciale sau sociale cu caracter complementar

C. Caracteristici ale parcelelor.

- Pentru a fi construibila, o parcela pentru locuinte trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii minime obligatorii :

- sa aiba o suprafata minima de 350 mp.
- sa aiba un front la strada de : - minim 12 m. (in cazul locuintelor cuplate)
- pentru a fi construibila, o parcela trebuie sa aiba acces la un drum public sau privat, fie direct, fie prin intermediul unui pasaj amenajat pe terenul vecinului
- caracteristicile acceselor trebuie sa permita satisfacerea regulilor minimale fixate prin textul reglementarilor in vigoare, privind paza contra incendiilor, accesul masinilor de salvare, evacuarea gunoiului menajer, etc.

D. Natura ocuparii si utilizarii functionale a terenului .

- Utilizari permise :

- imprejmuiiri de teren la limita proprietatii , cu garduri metalice sau zidarie si metal / lemn, cu conditia ca nici un element al acestuia sa nu depaseasca 1,80 m. inaltime de la terenul amenajat din imediata apropiere a imprejmuirii; proiectul si designul imprejmuirilor va face in mod obligatoriu obiectul autorizarii de catre factorii responsabili.
- lucrari de instalatii edilitare si amenajari de teren si spatii verzi, in scopul ridicarii calitative si completarii viitoarelor functiuni
- taieri si defrisari de vegetatie inalta , in masura in care acestea impiedica realizarea diverselor lucrari de constructii, cu conditia obtinerii autorizatiilor prevazute de lege
- realizarea de constructii noi, ansambluri sau unitati independente, cu functiune specifica de locuinte, si functiuni complementare de activitati comerciale si de servicii private pentru public (inclusiv dotari tehnico edilitare) , care nu produc factori poluanti sau nu genereaza prin functionalitate trafic auto intens.

- Utilizari interzise :

- constructii de orice natura care pot genera poluare sau trafic greu intens
- locuinte, pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front minim
- deschideri de cariere, gropi de imprumut, exploatare de argila sau balast care pot conduce la degradarea solului si a peisajului

- constructii sociale sau administrative cu mai mult de parter si doua nivele, cu inaltimea la cornisa de peste 10,0 m., masurata de la nivelul terenului amenajat
- amenajari de camping-uri, sau rulote, sau stationarea caravelor auto
- instalarea de chioscuri, sau constructii cu caracter provizoriu
- activitati si lucrari agricole in sistem industrializat, sau activitati de pasunat
- orice alt tip de constructie sau activitate care nu este prevazuta in prezentul PUZ; pentru realizarea unor eventuale viitoare constructii sau utilizari care nu au fost prevazute de proiectant in prezentul PUZ si se dovedesc de stricta necesitate , initiatorul de investitie va solicita in mod obligatoriu acordul proprietarilor din vecinatate pe o raza de 50 m. de la limitele investitiei propuse , aceasta fiind posibil de a se realiza doar pe baza de PUD special aprobat de organele in drept.

E. Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor

- Amplasarea constructiilor fata de aliniament.

Fata de **aliniament** (definit ca linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului privat in folosinta comuna si cele apartinand domeniului privat exclusiv), constructiile vor fi amplasate , sau **aliniate** (alinierea constructiilor fiind definita ca linia conventionala care urmareste fronturile construite ale cladirilor), in mod obligatoriu retrase de la aliniament **conform plansa A-03** , zona libera rezultata fiind destinata exclusiv zonelor verzi, care se vor amenaja corespunzator ; in plansa A-03 aliniamentele fronturilor de constructii au fost marcate **fata de axele drumurilor si fata de limitele de proprietate**, pentru a nu crea confuzii in cazul in care proprietarii nu doresc sa realizeze nici un fel de imprejmuiiri ale proprietatii spre strazile de acees ;

- in cazul amplasarii la parterul constructiilor a unor functiuni cu acces al publicului (servicii), aceste zone libere se pot amenaja partial, numai la nivelul parterului, cu terase, locuri de odihna , mobilier urban.

- Implantarea constructiilor fata de limitele separate.

Amplasarea constructiilor fata de limitele posterioare ale parcelelor este restrictiva, si este obligatorie respectarea aliniamentelor maximale marcate si inscrierea in indicii de utilizare a parcelei, respectiv POT si CUT global , care nu poate fi depasit decit cu aprobarea factorilor de decizie locali.

In toate cazurile, amplasarea constructiilor fata de limitele parcelei se va face si cu conditia respectarii prevederilor Codului civil.

- Amplasarea constructiilor unele fata de altele, in cadrul aceleiasi parcele

Este interzisa amplasarea de constructii anexe in sistem pavilionar, dispersat in cadrul parcelei, cu spatii necontrolate , intimplatoare, intre cladiri. Amplasarea constructiilor anexe se va face exclusiv in continuarea corpului cladirii de locuit, fara a oferi posibilitatea ca aceste constructii anexe sa fie vizibile in mod direct de la strada.

Fac exceptie de la aceste restrictii eventualele amenajari cu rol de odihna in gradina (chioscuri de vara, paviloane agrement, mobilier de joaca, piscine), sau garajele inchise sau locurile de parcare acoperite care se pot amplasa si lateral fata de cladirea locuintei , cu conditia integrarii fatadei si aspectului (materiale de constructie folosite) cladirii anexe in ansamblul arhitectural al fatadei locuintei , prin proiect unitar , prezentat spre autorizare.; cladirile anexe vor avea in mod obligatoriu regim de inaltime maxim parter.

- Conditii de acces si drumuri - stationarea autovehiculelor

Accesele din drumurile publice trebuie sa fie amenajate in functie de importanta traficului, asigurand securitatea circulatiei generale. Se vor asigura cite doua locuri de parcare in interiorul fiecarei parcele, din care unul in garaj.

Accesele in panta la garaje (de exemplu , in cazul in care sunt amenajate la subsolul cladirii, cu acces direct pe fatada principala spre strada) vor fi realizate cu panta de acces incepind de la limita proprietatii, fara a impiedica circulatia pietonala pe trotuarul din fata proprietatii.

Accesele auto la parcelele de colt se vor realiza la limitele parcelei, opuse limitelor dinspre intersectie.

Pentru o parcela care este alaturata mai multor drumuri (de exemplu, o parcela de colt), accesul la drumul cu traficul cel mai intens poate fi interzis.

- Procentul de ocupare a terenurilor (POT) si coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

Procentul de ocupare a terenurilor trebuie sa exprime limita maxima de suprafata, permis sa fie ocupata la sol cu constructii (prin constructii intelegindu-se cladiri, anexe ale acestora, precum si suprafetele cailor de acces si stationare) . In mod practic, POT exprima cit la suta din suprafata incintei este permis sa fie ocupat cu constructii, restul reprezentind spatii libere si plantate.

POT stabilit pentru fiecare subzona este obligatoriu pentru fiecare parcela in parte din cadrul subzonei respective. POT pentru subzona analizata, in conformitate cu prevederile plansei A – 03 - : **POT maxim = 30 %**

Coeficientul de utilizare a terenurilor - CUT- reprezentind rezultatul raportului dintre totalul ariei construite desfasurate (suma ariilor tuturor nivelelor ,precum si suprafetele cailor de acces si stationare) si suprafata terenului aferent (in interiorul limitelor respective).

CUT global stabilit pentru subzona este obligatoriu pentru fiecare parcela in parte din cadrul subzonei respective. CUT pentru subzona analizata , in conformitate cu prevederile plansei A-03 : **CUT maxim = 0,5**

Pentru cazuri bine justificate se pot admite derogari ale POT si CUT , cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului Local.

- Inaltimea constructiilor

Inaltimea constructiilor sau regimul de inaltime se stabileste pa baza criteriilor de functionalitate, regimul propus in zona pentru viitoarele cladiri invecinate, silueta, obtinerea de dominante.

Inaltimea unui nivel se considera de 2,85 m , masurata de la cota placa finita la cota placa finita .

Inaltimea subsolului (garaj) se considera 2,20 m din placa in placa (lumina incaperii) .

Inaltimea maxima a constructiilor, masurata de la cota terenului amenajat (pe latura fatadei dinspre strada principala) pina la cornisa acoperisului, va fi de 7,0 m pentru cladirile P+1,

In orice situatie, noile constructii propuse sau amenajari vor trebui sa fie justificate ca volumetrie si estetica compositionala prin studii si proiecte de specialitate, intocmite de profesionisti cu studii corespunzatoare, si aprobate de factorii de decizie.

- Conditii de echipare edilitara

Apa potabila. Orice constructie care se va realiza si va fi destinata folosirii curente, trebuie sa fie echipata cu instalatie sanitara interioara si va fi racordata la reseaua publica de distributie a apei potabile, consumul de apa fiind contorizat prin apometre individuale.

Parcelele pentru care nu se pot asigura conditiile mentionate vor fi declarate neconstruibile.

In absenta temporara a retelei de alimentare cu apa se admite alimentarea temporara

cu apa a noilor consumatori din fântini sau puturi de apă locale (individuale), cu condiția respectării normativelor tehnice și a legislației în vigoare la data executării acestora.

Canalizarea menajera. Orice construcție nouă, destinată unei folosiri curente, trebuie să fie racordată la rețeaua publică de canalizare a apelor menajere, urmînd a fi tratate și epurate prin sistem centralizat.

In absentă, temporară, a rețelei publice de canalizare a apelor menajere, se admite evacuarea apelor în sistem individual sau de grup, conform actelor normative în vigoare.

Sistemul individual sau de grup (de exemplu , fose septice, vidanjabile periodic) va fi prevăzut cu racord posibil la viitoarea rețea publică de canalizare menajera.

Canalizarea pluviala. Amenajările terenului trebuie astfel realizate încît să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua colectoare a acestora, fără a favoriza stagnări sau baltiri.

In absentă rețelei pluviale, amenajările necesare scurgerii libere a apelor meteorice în interiorul parcelei cad în sarcina exclusivă a proprietarilor.

Fiecare proprietar va lua măsuri pentru preluarea și evacuarea eventualelor ape din amonte (drenaje sau rigole de scurgere, fără a conduce sau dirija apa spre proprietățile din aval).

Retele electrice, telefonizare. Rețelele de distribuție a energiei electrice și de telecomunicații se vor executa obligatoriu în rețele subterane.

Retele de distribuție de gaz - metan. Rețelele de distribuție subterane se vor poza în conformitate cu normativile în vigoare la data executiei. De la SRMG noii consumatori se vor alimenta prin bransamente individuale , contorizate.

Salubritate. În cadrul fiecărei incinte (parcele) se vor prevedea locuri special amenajate pentru colectarea deșeurilor menajere și a materialelor recuperabile ,în puștele închise. Platformele de depozitare a puștelor vor fi împrejmuite cu ziduri pline cu înălțimea de min. 1,50 m., și vor fi racordate în mod obligatoriu la rețeaua de alimentare cu apă și la rețeaua de canalizare menajera, pentru a permite o întreținere corespunzătoare a recipientilor de colectare.

Colectarea zonala a deșeurilor se va face în sistem centralizat, cel puțin o dată pe săptămîna, prin servicii speciale de colectare, organizate prin grija administrației locale , sau a întreprinzătorilor particulari

Aspectul exterior al construcțiilor - categorii de materiale de construcție folosite.

- **Subsolurile :** - În cazul realizării de subsoluri, acestea vor fi racordate la rețeaua de alimentare cu apă și canalizare - în limita posibilităților tehnice

- Prin cota + 0.00., a unei clădiri se înțelege cota finită a pardoselii funcțiunilor principale

- Cota + 0.00., va fi la maximum 0,90 m. față de cota terenului amenajat, inclusiv în cazul construcțiilor cu subsol ; fac excepție cazurile în care se amenajează garaj în subsolul clădirii, cu acces direct pe frontul principal, caz în care cota + 0.00., va fi de max. 1,10 m față de terenul față de cota terenului amenajat, accesul în subsol făcînduse în panta descendentă.

- Soclurile vor fi finisate cu materiale rezistente la factorii de mediu natural , tencuieli sau placaje

- **Fatadele :** - Toate construcțiile se vor adapta caracterului arhitectural al funcțiunii reprezentate, se va ține seama în mod deosebit de latura estetică a acestora

- Se vor folosi materiale și sisteme constructive durabile, din zidărie și beton armat, interzicîndu - se folosirea pentru structura de rezistență a construcțiilor a materialului

lemnos (cu exceptia sarpantei si a constructiilor anexe de gradina / chioscuri) ; garajele se vor construi in mod obligatoriu din zidarie , iar finisajele exterioare se vor armoniza cu finisajele folosite la cladirea principala.

- Ca policromie se va utiliza la maximum culoarea naturala a materialelor folosite, iar pentru tencuieli se vor folosi culori deschise, de preferinta culoarea alba / bej
- Acoperisurile . Pentru acoperisuri se vor realiza sarpante de lemn cu pante cuprinse intre 35 - 60 de grade, cu invelitori din tigla sau alte materiale cu exceptia invelitorilor din PVC sau lemn. Se admite folosirea invelitorilor din lemn (sita sau sindrila) doar la constructiile anexe de tip amenajari gradina (chioscuri de vara).

- Garaje. Garajele vor fi inglobate in corpul cladirii de locuit, sau alipite de acesta. Se interzice construirea de garaje izolate, cu exceptia cazurilor cind sunt amplasate la limita posterioara a parcelei si nu sunt vizibile de pe strada ; garajele vor avea in mod obligatoriu regim de inaltime parter si se vor realiza din materiale durabile : caramida, beton , metal.

- Imprejmuiri : - imprejmuirile de teren se vor amplasa la limita proprietatii private in folosinta exclusiva ; ca metariale se vor folosi elemente metalice sau zidarie si metal / lemn, cu conditia ca nici un element al imprejmuirii sa nu depaseasca 1,80 m. inaltime de la terenul amenajat din imediata apropiere a imprejmuirii; proiectul si designul imprejmuirilor va face in mod obligatoriu obiectul autorizarii de catre factorii responsabili.

- Intre limitele separative a parcelelor , imprejmuirile nu vor depasi 1,80 m.

- In cazul parcelelor de colt , inaltimea si aspectul imprejmuirii va fi identic pe cele doua laturi exterioare (spre strada) ale parcelei.

F. Spatii verzi - plantatii.

Vointa de a realiza o lotizare (parcelare) cu caracter peisagist se va impleti cu vointa proprietarilor de loturi de a valorifica, in acest sens, spatiile private din interiorul parcelelor, care inconjoara cladirea de locuit.

Toate spatiile libere, ramase neconstruite, se vor amenaja in mod obligatoriu cu spatii verzi de tip gazon decorativ, plante floricole , plante decorative , copaci , arbusti , etc..

Se vor realiza plantatii de elemente izolate de stejar si brazi, fiecare proprietar fiind obligat sa planteze cel putin un arbore cu tulpina mai inalta de 4 m., pentru fiecare 150 mp. din suprafata parcelei.

Intretinerea si ingrijirea spatiilor verzi din incinta parcelei, revine integral proprietarilor.

SEF DE PROIECT
arh.urbanist NEMETH CSABA IOSIF
membru al Registrului Urbanistilor din Romania